

Eitorf, den 07.03.2006

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften, Touristik

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr	21.03.2006
Umweltausschuss	28.03.2006
Rat der Gemeinde Eitorf	12.06.2006

Tagesordnungspunkt:

Neue Landschaftsschutzgebietsausweisungen in den Gemeinde Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Windeck sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange -

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr/Umweltausschuss schlägt dem Rat der Gemeinde Eitorf vor zu beschließen:

1. Bereich Mertener Höhe: Der Festsetzung von LSG für die Orte Balenbach, Büsch, Bruch und Hohn wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
2. Bereich Plackenhohn, Hönscheid, Nannenhohn Der Einbeziehung des Ortes Nannenhohn in das LSG wird zugestimmt/nicht zugestimmt
3. Bereich Oberrottersbach, Mittelottersbach: Der künftigen Ausweisung von LSG für den Bereich Mittel- und Oberrottersbach wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
4. Bereich Bohlscheid: Dem künftigen LSG im Bereich Bohlscheid wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
5. Bereich Hombach/Kelters: Der Ausweisung des LSG im Bereich der Straße „Zum Boxberg“ wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
6. Bereich Niederrottersbach, Köttingen, Kehlenbach: Der neuen LSG-Ausweisung für die Bereiche Niederrottersbach, Köttingen und Kehlenbach wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
7. Bereich Halft: Der veränderten Ausweisung von LSG im Bereich Halft wird zugestimmt.

- | | |
|--|--|
| 8. Bereich Bourauel: | Der Anpassung des LSG an die Ortslage Bourauel wird zugestimmt/nicht zugestimmt. |
| 9. Bereich Merten: | Der LSG-Ausweisung für den Bereich Merten wird zugestimmt/nicht zugestimmt. |
| 10. Bereich Schützenau: | Das künftige LSG im Bereich Schützenau wird akzeptiert/nicht akzeptiert. |
| 11. Bereich Bach: | Der Ausweisung von Landschaftsschutzgebiet bezüglich Bach wird zugestimmt/nicht zugestimmt. |
| 12. Bereich Wassack, Irlenborn: | Im Bereich Wassack / Irlenborn wird angeregt, es für den westlichen Bereich südlich und nördlich der Straße „Im Hegen“ es bei der bisherigen Landschaftsschutzgebietausweisung zu belassen, da es sich hierbei um Bauland nach § 34 BauGB handelt. |
| 13. Bereich Käsberg: | Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebiet bezüglich der Ortschaft Käsberg wird akzeptiert/nicht akzeptiert. |
| 14. Bereich Hove: | Für Hove wird angeregt, das Landschaftsschutzgebiet an die Festsetzung des Bebauungsplanes anzupassen. |
| 15. Bereich Keuenhof / Stein: | Den Ausweisungen des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes im Bereich Keuenhof / Stein wird zugestimmt/nicht zugestimmt. |
| 16. Bereich Mühleip: | Es wird vorgeschlagen, für den Bereich östlich des Sportplatzes Mühleip es bei der derzeitigen Landschaftsschutzgebietausweisung zu belassen. |
| 17. Bereich Büsch: | Zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes wird die Zustimmung erteilt/nicht erteilt. |
| 18. Bereich Eitorf | |
| 18.1 Bereich Eitorf-Ost: | Der Änderung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Eitorf-Ost wird zugestimmt/nicht zugestimmt. |
| 18.2 Bereich Eitorf-Huckenbröl: | Zur Einbeziehung von Flächen östlich der Ortslage von Huckenbröl in das LSG wird die Zustimmung erteilt/nicht erteilt. |
| 18.3 Bereich Eitorf südlich der Straße „Zum Höhenstein“: | Es wird angeregt, die Flächen entsprechend Ziffer 2 südlich der Straße „Zum Höhenstein“ wie bisher nicht als Landschaftsschutzgebiet darzustellen. |
| 18.4 Bereich Eitorf, Bergstraße: | Zur Fläche an der Bergstraße wird angeregt, das LSG unverändert wie bisher zu belassen. |
| 18.5 Bereich Eitorf, Lindenstraße | Zur Fläche an der Lindenstraße wird angeregt, das LSG unverändert – wie bisher – zu belassen. |

Begründung:

Mit Verfügung vom 20.01.2006 hat die Bezirksregierung Köln Verordnungstext und Karten übersandt, aus denen die Bereiche der geplanten Unterschutzstellungen zu entnehmen sind. Es wird um Stellungnahme gebeten bis zum 30.03.2006.

Die neue Landschaftsschutzverordnung orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1986. Wie bisher ist Basis für die Ausweisungen die Deut-

sche Grundkarte. Die Überprüfung seitens der Verwaltung bezieht sich ausschließlich auf das Gebiet der Gemeinde Eitorf und hier insbesondere auf die derzeit gültige Bauleitplanung, d.h. Bereiche, die aufgrund des Flächennutzungsplanes, der Bebauungspläne, der Ortslagensatzungen nach § 34 BauGB und der Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB im weitesten Sinne bauliche Nutzungen ermöglichen.

Aufgrund von Vorgesprächen mit der Bezirksregierung wurden auch verschiedene Bereiche, die nach dem neuen Gebietentwicklungsplan als „allgemeine Siedlungsbereiche“ oder „Gewerbeansiedlungsbereiche“ dargestellt sind, berücksichtigt.

Soweit es sich um geringfügige Abweichungen gegenüber der bisherigen Landschaftsschutzverordnung handelt und derzeitige Baurechte nicht eingeschränkt sind, werden diese nicht aufgeführt.

Nachfolgend sind größere Abweichungen mit entsprechender Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt, über die im Einzelnen zu beschließen ist. Ggf. sind zur Erläuterung Karten beigelegt, in denen die Änderungen gekennzeichnet sind. In der Sitzung werden weitere Erläuterungen anhand von Folien auf dem Tageslichtprojektor erfolgen.

Der Verordnungstext ist als **Anlage 19** ebenfalls beigelegt.

1. Bereich Mertener Höhe

Die Orte Balenbach, Bruch, Hohn und Büsch waren bisher nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegen. Mit der neuen Verordnung wird für alle Orte Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich, der unter anderem auch nicht an das Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen wird. Die Abwasserbeseitigungspflicht wird auf die Eigentümer übertragen. Im Einzelfall kann hier entsprechend § 7 der Verordnung eine Ausnahme zugelassen werden, unter anderem zur „Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, wenn diese einen zulässigerweise errichteten baulichen Bestand geringfügig (bis zu 20 qm oder kleiner, 10 % der Grundfläche) ergänzen und keine Beseitigung von Bäumen erforderlich ist“.

Beschlussvorschlag:

Der Festsetzung von LSG für die Orte Balenbach, Büsch, Bruch und Hohn wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

2. Bereich Plackenhohn, Hönscheid, Nannenhohn

Plackenhohn und Willkomsfeld sind nach wie vor Landschaftsschutzgebiet. Die Ortschaft Hönscheid nach wie vor kein Landschaftsschutzgebiet. Der Ort Nannenhohn bisher kein LSG, fällt künftig unter die Verordnung.

Hier gelten die Ausführungen unter 1.

Beschlussvorschlag:

Der Einbeziehung des Ortes Nannenhohn in das LSG wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

3. Bereich Oberottersbach, Mittelottersbach

Hier werden nur die Bereiche der Außenbereichssatzungen bzw. die bebauten Grundstücke aus dem LSG herausgenommen - siehe **Anlage 1** -.

Beschlussvorschlag:

Der künftigen Ausweisung von LSG für den Bereich Mittel- und Oberottersbach wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

4. Bereich Bohlscheid

Hier wurde eine Anpassung an die geltende Bauleitplanung (Bebauungsplan und Ortslagenabgrenzung) vorgenommen. Entsprechend **Anlage 2**.

Beschlussvorschlag:

Dem künftigen LSG im Bereich Bohlscheid wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

5. Bereich Hombach/Kelters

Hier ist ein bebautes Grundstück im Bereich Boxberg künftig im LSG. Dieser Bereich liegt allerdings auch außerhalb der Ortslagensatzung – siehe **Anlage 3** - .

Beschlussvorschlag:

Der Ausweisung des LSG im Bereich der Straße „Zum Boxberg“ wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

6. Bereich Niederrottersbach, Köttingen, Kehlenbach

Das Landschaftsschutzgebiet wird hier an die Bauleitplanung (Ortslagensatzungen/Außenbereichssatzungen) angepasst. Derzeitige Baurechte werden nicht eingeschränkt – **Anlage 4 und 5** - .

Beschlussvorschlag:

Der neuen LSG-Ausweisung für die Bereiche Niederrottersbach, Köttingen und Kehlenbach wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

7. Bereich Halft

Hier ist ein größerer Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung zusätzlich aus dem LSG herausgenommen worden und zwar unter Berücksichtigung der Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes – siehe **Anlage 6** - .

Beschlussvorschlag:

Der veränderten Ausweisung von LSG im Bereich Halft wird zugestimmt.

8. Bereich Bourauel

Hier wird das LSG ebenfalls an die Ortslagensatzung angepasst – siehe **Anlage 7** - .

Beschlussvorschlag:

Der Anpassung des LSG an die Ortslage Bourauel wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

9. Bereich Merten

Auch hier wurde das Landschaftsschutzgebiet angepasst auf die Ortslagensatzung bzw. den im Außenbereich liegenden bebauten Bereich – siehe **Anlage 8** - .

Beschlussvorschlag:

Der LSG-Ausweisung für den Bereich Merten wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

10. Bereich Schützenau

Hier sind künftig nur noch die tatsächlich bebauten Grundstücke nicht mehr im Landschaftsschutz. Bei Schützenau handelt es sich insgesamt um Außenbereich, für den bezüglich der Entwässerung die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Grundstückseigentümer übertragen wird.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen dagegen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Das künftige LSG im Bereich Schützenau wird akzeptiert/nicht akzeptiert.

11. Bereich Bach

Für diesen Bereich wird Landschaftsschutzgebiet ausgedehnt auf die Flächen außerhalb der Bauleitplanung, sprich Ortslagensatzung bzw. Bebauungsplan Nr. 31 „Zum Krabach“.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen hierzu keine Bedenken – siehe **Anlage 10** -.

Beschlussvorschlag:

Der Ausweisung von Landschaftsschutzgebiet bezüglich Bach wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

12. Bereich Wassack, Irlenborn

Für Wassack wird Landschaftsschutz ausgedehnt auf den Bereich außerhalb der Ortslagensatzung. Für Irlenborn grundsätzlich auch. Hier ist allerdings ein Bereich in den Landschaftsschutz einbezogen worden, der im Wege der 2. Änderung der Ortslagensatzung als Bauland ausgewiesen ist. Es handelt sich um den Bereich im westlichen Ortsteil nördlich und südlich der Straße „Im Hegen“.

Hierzu sollten entsprechende Anregungen vorgebracht werden, diesen Teil nach wie vor nicht in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen – siehe **Anlage 11** - .

Beschlussvorschlag:

Im Bereich Wassack/Irlenborn wird angeregt, es für den westlichen Bereich südlich und nördlich der Straße „Im Hegen“ es bei der bisherigen Landschaftsschutzgebietausweisung zu belassen, da es sich hierbei um Bauland nach § 34 BauGB handelt.

13. Bereich Käsberg

Vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen ist künftig der Bereich der Ortslagensatzung nach § 34 BauGB für Käsberg. Die drei Wohngebäude, die sich südlich des Kreuzungsbereichs K 18 und Straße „Am Sportplatz“ vorbei befinden und bisher nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, unterliegen künftig der Landschaftsschutzverordnung. Sie befinden sich allerdings auch planungsrechtlich im Außenbereich.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung – siehe **Anlage 12** -.

Beschlussvorschlag:

Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebiet bezüglich der Ortschaft Käsberg wird akzeptiert/nicht akzeptiert.

14. Bereich Hove

Hier ist ein bebautes Grundstück, welches auch im Bebauungsplan von Hove als Baugebiet festgesetzt ist, unmittelbar südlich des Keuenhofer Baches gelegen, künftig im Landschaftsschutzgebiet gelegen – siehe **Anlage 13** -.

Hierzu wird vorgeschlagen anzuregen, diesen Bereich - wie bisher auch – nicht als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Für Hove wird angeregt, das Landschaftsschutzgebiet an die Festsetzung des Bebauungsplanes anzupassen.

15. Bereich Keuenhof/Stein

Hier wird zusätzlich Landschaftsschutzgebiet im Bereich südlich der Elisenstraße in Keuenhof und für ein bebautes Grundstück in Stein südlich der Straße „Zum Junkersgarten“ ausgewiesen. In beiden Fällen wird die Bauleitplanung (Bebauungsplan Keuenhof / Ortslagensatzung Stein) berücksichtigt – siehe **Anlage 14** -.

Es bestehen deshalb seitens der Verwaltung keine Bedenken, der zusätzlichen Ausweisung von Landschaftsschutzgebiet zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Den Ausweisungen des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes im Bereich Keuenhof / Stein wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

16. Bereich Mühleip

Hier wird das Landschaftsschutzgebiet auf die zur Zeit geltende Bauleitplanung angepasst.

Für den Bereich östlich des Sportplatzes Mühleip sollte jedoch angeregt werden, es bei der derzeitigen Ausweisung zu belassen, da ansonsten künftig die Parkplätze östlich des Sportplatzes im Landschaftsschutzgebiet liegen – siehe **Anlage 15** -.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, für den Bereich östlich des Sportplatzes Mühleip es bei der derzeitigen Landschaftsschutzgebietsausweisung zu belassen.

17. Bereich Büsch

Das Landschaftsschutzgebiet wird hier angepasst an die Ortslagensatzung nach § 34, d.h. die danach nicht bebaubaren Flächen liegen künftig im Landschaftsschutzgebiet – siehe **Anlage 16** -.

Seitens der Verwaltung bestehen hiergegen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes wird die Zustimmung erteilt/nicht erteilt.

18. Bereich Eitorf

18.1 Bereich Eitorf-Ost

Hier ist ein größerer Bereich entsprechend dem Gebietsentwicklungsplan aus dem Landschaftsschutz entlassen. Es handelt sich um die geplante Gewerbegebietserweiterung Eitorf-Ost entsprechend der **Anlage 17**.

Beschlussvorschlag:

Der Änderung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Eitorf-Ost wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

18.2 Bereich Eitorf-Huckenbröl

Im östlichen Bereich der Ortslage Huckenbröl sind Flächen außerhalb der Ortslagensatzung Huckenbröl als Landschaftsschutzgebiete dargestellt – siehe **Ziffer 1** der **Anlage 18** -. Diese Flächen sind zwar im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ dargestellt, sind tatsächlich jedoch Waldflächen – wie schon gesagt – außerhalb der Ortslagensatzung.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, diese Flächen in das Landschaftsschutzgebiet

einzu beziehen.

Beschlussvorschlag:

Zur Einbeziehung von Flächen östlich der Ortslage von Huckenbröl in das LSG wird die Zustimmung erteilt/nicht erteilt.

18.3 Bereich Eitorf südlich der Straße „Zum Höhenstein“

Diese Flächen sind in der **Anlage 18** mit der **Ziffer 2** gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, die nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt sind. Bei einer Erweiterung des Baugebietes z.B. südlich und östlich des „Ahornweges“ könnten sich aufgrund des Landschaftsschutzes Schwierigkeiten ergeben.

Es wird deshalb vorgeschlagen, hier anzuregen, diese Flächen nach wie vor nicht als LSG auszuweisen entsprechend dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Beschlussvorschlag:

Es wird angeregt, die Flächen entsprechend Ziffer 2 südlich der Straße „Zum Höhenstein“ - wie bisher- nicht als Landschaftsschutzgebiet darzustellen.

18.4 Eitorf, Bergstraße

Diese Fläche ist in der **Anlage 18** mit der **Ziffer 3** gekennzeichnet. Hier wird in einem Bereich an der Bergstraße der Landschaftsschutz bis zur Straße ausgedehnt. Tatsächlich gilt hier der Bebauungsplan Nr. 1 Ortslage Eitorf, der im Wege der 27. Änderung in diesem Bereich Bauflächen bzw. private Grünflächen festsetzt.

Hier sollte angeregt werden, es bei der bisherigen Ausweisung von Landschaftsschutzgebiet zu belassen.

Beschlussvorschlag:

Zur Fläche an der Bergstraße wird angeregt, das LSG unverändert - wie bisher- zu belassen.

18.5 Eitorf, Lindenstraße

Hier werden Flächen in das LSG einbezogen, die im Bebauungsplan Nr. 4 Am alten Weingarten/ Höhenstein als Baulandflächen ausgewiesen sind.

Hier sollte angeregt werden, es bei der bisherigen Ausweisung von LSG zu belassen – siehe **Anlage 18.1**

Beschlussvorschlag:

Zur Fläche an der Lindenstraße wird angeregt, das LSG unverändert - wie bisher- zu belassen.

Anlage(n)

Karten mit den geplanten Änderungen LSG sowie Verordnungstext